O-Stable Panel Sdn Bhd lwn Kenmark Industrial Co (M) Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO 22–46 TAHUN 1997
MARIANA YAHYA PK
8 SEPTEMBER 2009

Kontrak — Penolakan — Ganti rugi — Defendan gagal memenuhi obligasi di bawah perjanjian — Sama ada wujud kontrak yang mengikat kedua-dua pihak — Sama ada penolakan perjanjian oleh defendan salah — Sama ada plaintif telah melaksanakan dengan betul haknya menerima penolakan defendan

Pada kira-kira 22 April 1996, plaintif dan defendan memasuki suatu perjanjian ('perjanjian tersebut') di mana plaintif bersetuju bertindak sebagai agen projek dan kontraktor serah kunci (turnkey contractor) untuk cadangan tambahan dan perubahan kepada suatu gudang/kilang membuat kertas yang sedia ada ('projek tersebut'). Sebagai balasan defendan akan membayar jumlah sebanyak RM3,480,000. Berikutan perjanjian tersebut plaintif telah menyedia, mereka bentuk dan menyempurnakan lukisan-lukisan seni bina untuk projek tersebut dan diluluskan oleh pengarah urusan defendan. Plaintif juga telah menyedia, mereka bentuk dan menyempurnakan lukisan-lukisan awam, struktur, mekanik dan elektrik untuk penyerahan kepada pihak-pihak berkuasa berkenaan. Memandangkan faktor masa bagi penyiapan projek tersebut merupakan keutamaan kepada kedua-dua pihak, plaintif telah dengan sendirinya mendapatkan pertolongan daripada Speaker Dewan Undangan Negeri Selangor bagi mempercepatkan kelulusan pelan-pelan tersebut supaya defendan boleh memulakan kerja-kerja projek dengan segera. Bagi maksud yang sama juga, plaintif telah memasuki kontrak-kontrak dengan subkontraktor-subkontraktor dan pembekal-pembekal untuk membolehkan plaintif menjalankan obligasi-obligasi di bawah perjanjian tersebut dan menyiapkan projek dalam jangka masa empat bulan. Plaintif seterusnya mengarahkan peguamcara untuk menyediakan satu kontrak bertulis secara formal untuk perlaksanaan oleh defendan. Tetapi defendan telah gagal memenuhi obligasi-obligasi mereka di bawah perjanjian tersebut dan telah menunjukkan suatu niat untuk tidak terikat oleh perjanjian tersebut. Malahan, defendan juga enggan dan gagal melaksanakan kontrak formal yang disediakan oleh peguamcara plaintif dan berkeras menghendaki terma-terma tambahan yang tidak pernah dipersetujui di bawah perjanjian tersebut. Dengan itu, pada kira-kira 31 Oktober 1996 plaintif telah menerima penolakan defendan tersebut dan menamatkan perjanjian tersebut. Akibat dari penolakan perjanjian tersebut

secara salahnya oleh defendan, plaintif menuntut ganti rugi untuk penolakan tersebut.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif:

(1) Mahkamah mendapati surat bertarikh 22 April 1996 yang dikeluarkan oleh defendan kepada plaintif merupakan perjanjian awalan antara kedua-dua pihak dalam proses melengkapkan perjanjian secara bertulis dengan butiran-butiran lanjut yang akan dipersetujui kedua-dua pihak kemudian. Surat bertarikh 22 April 1996 adalah surat award projek tersebut ('surat award') yang secara asasnya telah menetapkan terma-terma dan syarat yang perlu dilakukan oleh plaintif dan defendan. Namun, tiada sebarang syarat diletakkan atau dinyatakan di dalam surat award tersebut bahawa sekiranya plaintif gagal dalam menyedia atau melengkapkan mana-mana dari syarat yang ditetapkan, surat award tersebut akan dibatalkan atau ditarik balik. Ini menunjukkan kedua-dua pihak telah pun memberi komitmen dalam menyempurnakan projek pembinaan kilang defendan dalam tempoh yang singkat iaitu empat bulan (lihat perenggan 14–15).

(2) Perlakuan dan tindakan-tindakan plaintif dan surat menyurat di antara plaintif dan defendan menunjukkan bahawa surat award tersebut adalah merupakan suatu persetujuan tentang perjanjian dengan terma-terma yang diperlukan bagi projek yang diberikan kepada plaintif oleh defendan. la adalah mengikat pihak-pihak. Fakta bahawa kedua-dua pihak masih meneruskan perbincangan mengenai cara-cara bayaran, variasi ke atas rekabentuk-rekabentuk dan kawasan dan kerja-kerja tidak bermaksud bahawa tiada kewujudan kontrak yang mengikat kedua-dua pihak. Oleh itu mahkamah mendapati kandungan surat award tidak tergolong di bawah maksud 'tertakluk kepada kontrak' tetapi wujudnya suatu kontrak yang mengikat pihak-pihak sebelum kontrak rasmi ditandatangani (lihat perenggan 24–25 & 31).

(3) Kegagalan defendan memenuhi obligasinya bukan sahaja menyukarkan plaintif meneruskan pembinaan projek tersebut dengan segera seperti yang dipersetujui malahan terjumlah kepada tidak menepati janji-janji yang telah dibuat oleh defendan sepertimana surat award. Alasan bahawa defendan tidak melanggar atau memecahi mana-mana kontrak kerana tiada perjanjian disediakan adalah tidak berasas dan itu bukanlah niat pihak-pihak semasa defendan mengeluarkan surat award kepada plaintif (lihat perenggan 35).

(4) Desakan defendan untuk plaintif membuat beberapa perubahan ke atas projek tersebut tanpa sebarang bayaran telah dipertimbangkan dan dilaksanakan oleh plaintif. Namun, defendan masih enggan dan gagal

menyempurnakan dokumen kontrak yang telah disediakan dan keengganan itu terjumlah kepada penolakan perjanjian (lihat perenggan 41–42).

(5) Selanjutnya, keterangan-keterangan saksi menyokong pengataan plaintif bahawa tindakan-tindakan defendan telah menjurus kepada penolakan kontrak. Dengan penolakan tersebut maka plaintif telah melaksanakan dengan betul haknya menerima penolakan defendan tersebut dan menamatkan kontrak dan menuntut ganti rugi yang sewajarnya daripada defendan (lihat perenggan 44).

[English summary

Sometime on 22 April 1996, the plaintiff and the defendant entered into an agreement ('the agreement') whereby the plaintiff agreed to act as the project agent and turnkey contractor for a proposed extension and variation to an existing paper building a godown/factory ('the project'). As a consideration, the defendant would pay the amount of RM3,480,000. Pursuant to the agreement, the plaintiff had prepared, designed and completed the building drawing for the project to be approved by the defendant's managing director. The plaintiff had also prepared, designed and completed the public, structural, mechanical and electrical drawings for submission to the relevant authorities. As the time factor for the completion of the project was of the essence for both parties, the plaintiff had, obtained the assistance of the Speaker of the Selangor State Assembly to expedite the approval of the said plans so that the defendant could commence the project works immediately. In order to do so, the plaintiff had entered into contracts with the subcontractors and suppliers to enable the plaintiff to carry out its obligations under the agreement and complete the project within four months. The plaintiff further directed the solicitor to prepare a formal written contract to be executed by the defendant. However, the defendant had failed to fulfill its obligations under the agreement and had shown an intention not to be bound by the agreement. In fact, the defendant had also refused and failed to execute the formal contract prepared by the plaintiff's solicitor and insisted on additional terms which had never been agreed under the agreement. Therefore, on about 31 October 1996 the plaintiff accepted the defendant's repudiation and terminated the agreement. As a result of the wrongful repudiation by the defendant, the plaintiff claimed damages for the repudiation.

Held, allowing the plaintiff's claim:

(1) The court found that the letter dated 22 April 1996 issued by the defendant to the plaintiff was a preliminary agreement between both parties in the process of completing a written agreement with further details to be agreed later by both parties. The letter dated 22 April 1996 was a letter of award of the said project ('letter of award') which had

fundamentally set out the terms and conditions to be fulfilled by the plaintiff and the defendant. However, there was no condition stipulated or stated in the letter of award that if the plaintiff had failed in the preparation or completion of any of the conditions stipulated, the letter of award would be terminated or withdrawn. This showed that both parties had given their commitments in completing the project of building the defendant's factory within a short period of time ie four months (see paras 14–15).

(2) The plaintiff's conduct and actions and the correspondences between the plaintiff and the defendant showed that the letter of award was an arrangement of the agreement and the terms required for the project awarded to the plaintiff by the defendant. It was binding on the parties. The fact that both parties still continued with their discussion as to the mode of payment, changes to the designs and the location and the works did not mean that there was no binding contract on both parties. Therefore the court found the contents of the letter of award did not fall within the meaning of 'tertakluk kepada kontrak' but the existence of a contract which binds the parties before a formal contract was executed (see paras 24–25 & 31).

(3) The defendant's failure to fulfill its obligation not only caused difficulties to the plaintiff in carrying on with its building project immediately as agreed but also amounted to breach of promise made by the defendant as per the letter of award. The excuse that the defendant did not breach any contract as no agreement had been prepared, was without basis and that was not the intention of the parties when the defendant issued the letter of award to the plaintiff (see para 35).

(4) The defendant's insistence for the plaintiff to make several changes to the project with no payment had been considered and carried out by the plaintiff. However, the defendant had still refused and failed to execute the contract documents which had been prepared and the refusal constituted a repudiation of the contract (see paras 41–42).

(5) Further, the witnesses' testimonies supported the plaintiff's contention that the defendant's action amounted to a repudiation of the contract. Pursuant to the repudiation the plaintiff had correctly exercised his rights accepting the defendant's repudiation and terminated the contract and claimed the appropriate damages from the defendant (see para 44).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai ganti rugi, lihat 3(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 4812–4814.

Kes-kes yang dirujuk

Air Hitam Tin Dredging Malaysia Bhd v YC Chin Enterprise Sdn Bhd [1994] 2 MLJ 754, MA (dirujuk)

Charles Grenier Sdn Bhd v Lau Wing Hong [1996] 3 MLJ 327; [1996] 3 AMR 3533, MP (diikut)

Lim Keng Siong & Anor v Yeo Ah Tee [1983] 2 MLJ 39, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 s 74

Ong Chee Kwan (Lee Ong & Kandiah) bagi pihak plaintif.
Rodney Gomez (KF Low & Co) bagi pihak defendan.

Mariana Yahya PK:

LATAR BELAKANG KES

[1] Pada kira-kira 22 April 1996, plaintif dan defendan memasuki suatu perjanjian di mana sebagai balasan untuk defendan membayar plaintif jumlah sebanyak RM3,480,000 (jumlah kontrak tersebut) dan plaintif bersetuju bertindak sebagai agen projek dan kontraktor serah kunci ('turnkey contractor') untuk cadangan tambahan dan perubahan kepada suatu gudang/kilang membuat kertas yang sedia ada dengan keluasan kawasan sebanyak 7,025m persegi (m2) yang terletak di Lot 11, Lingkaran Sultan Mohamed 1, Bandar Sultan Sulaiman, Pelabuhan Klang, Selangor (projek tersebut). Perjanjian tersebut telah menyatakan huraian jumlah kontrak iaitu:

(a) Yuran reka bentuk dan penyerahan —	RM238,000
b) Gudang/kilang tersebut —	RM3,242,000
Jumlah	RM3,480,000

[2] Defendan telah menetapkan obligasi dan terma-terma yang perlu dilaksanakan oleh plaintif iaitu:

(a) plaintif akan mereka bentuk kilang tersebut dan akan menyempurnakan projek tersebut dalam tempoh empat bulan;

(b) defendan akan memberikan kepada plaintif suatu jaminan bank untuk bayaran jumlah kontrak tersebut;

(c) plaintif akan menyerahkan pelan-pelan kepada pihak berkuasa yang berkenaan bagi pihak defendan; dan

(d) bayaran progresif bulanan dibayar sehingga 70% jumlah kontrak tersebut dan baki sebanyak 30% akan dibayar dalam masa 14 hari selepas sijil kelayakan diperolehi.

[3] Berikutan dari perjanjian tersebut plaintif telah menyedia, mereka bentuk dan menyempurnakan lukisan-lukisan seni bina untuk projek tersebut dan diluluskan oleh pengarah urusan defendan iaitu Encik James Hwang pada 18 Mei 1996. Plaintif juga telah menyedia, mereka bentuk dan menyempurnakan lukisan-lukisan awam, struktur, mekanik dan elektrik untuk penyerahan kepada pihak-pihak berkuasa berkenaan. Memandangkan faktor masa bagi penyiapan projek tersebut merupakan keutamaan kepada kedua-dua pihak, plaintif telah dengan sendirinya mendapatkan pertolongan daripada Speaker Dewan Undangan Negeri Selangor bagi mempercepatkan kelulusan pelan-pelan tersebut supaya defendan boleh memulakan kerja-kerja projek dengan segera. Bagi maksud yang sama juga, plaintif telah memasuki kontrak-kontrak dengan subkontraktor-subkontraktor dan pembekal-pembekal untuk membolehkan plaintif menjalankan obligasi-obligasi mereka di bawah perjanjian tersebut dan menyiapkan projek dalam jangkamasa empat bulan. Plaintif seterusnya mengarahkan peguamcara untuk menyediakan satu kontrak bertulis secara formal untuk perlaksanaan oleh defendan.

[4] Defendan kemudiannya telah gagal memenuhi obligasi-obligasi mereka di bawah perjanjian tersebut dan telah menunjukkan suatu niat untuk tidak terikat oleh perjanjian tersebut. Defendan juga enggan dan gagal melaksanakan kontrak formal yang disediakan oleh peguamcara plaintif dan berkeras menghendaki terma-terma tambahan yang tidak pernah dipersetujui di bawah perjanjian tersebut. Pada kira-kira 31 Oktober 1996 plaintif telah menerima penolakan defendan tersebut dan menamatkan perjanjian tersebut.

[5] Akibat daripada penolakan perjanjian tersebut secara salahnya oleh defendan, plaintif menuntut ganti rugi untuk penolakan tersebut seperti berikut:

(a) Kehilangan keuntungan	RM1,132,328.38
(b) Caj-caj tunggu sedia untuk peralatan cerucuk sehingga 19 September 1996	RM414,000
(c) Kerosakan disebabkan oleh pelanggaran kepada sub kontraktor/pembekal-pembekal	RM478,555
(d) Yuran profesional untuk kerja-kerja/lukisan kontrak	RM200,000
(e) Kos-kos guaman	RM20,000
Jumlah	RM2,244,911.08

[6] Defendan di dalam pembelaan dan tuntutan balasnya menafikan tuntutan plaintif dan menyatakan surat award bertarikh 22 April 1996 adalah merupakan surat award daripada defendan kepada plaintif tertakluk kepada perjanjian rasmi yang harus dimasuki oleh kedua-dua pihak. Terma-terma

yang dirujuk dalam surat award tersebut hanyalah berupa rujukan am sahaja dan bukan dimaksudkan secara muktamad kerana pihak-pihak akan membuat peruntukan terperinci di dalam perjanjian rasmi kelak.

[7] Kerja-kerja tambahan yang dirujuk oleh plaintif adalah kerja-kerja tambahan yang tidak dirujuk di dalam surat award tersebut dan tidak pernah dipersetujui pihak-pihak. Defendan tidak bersetuju dengan perjanjian yang disediakan oleh peguamcara plaintif kerana defendan tidak bersetuju dengan perkara-perkara yang dinyatakan. Plaintif juga telah gagal mengemukakan suatu bil kuantiti yang dikehendaki oleh defendan. Oleh kerana plaintif gagal memenuhi terma-terma yang ditetapkan oleh defendan, defendan melalui surat bertarikh 29 Julai 1996 telah menamatkan perundingan dan menghentikan perhubungan tersebut.

[8] Oleh kerana kegagalan plaintif melaksanakan obligasinya menyebabkan defendan mengalami kerugian bila mana terpaksa menghenti/membatalkan tempahan mesin-mesin dari luar negeri untuk kegunaan defendan dan operasi di kilang defendan akibat kegagalan plaintif menyiapkan kilang defendan. Defendan juga dikatakan telah mengalami kerugian keuntungan yang akan didapati dari pembatalan tempahan produk-produk oleh pembeli-pembeli.

[9] Bayaran-bayaran yang dituntut oleh plaintif tidak pernah dipersetujui oleh defendan dan ianya adalah keterlaluan. Maka itu defendan menuntut balas:

(a) kehilangan keuntungan atas kegagalan defendan menghantar serah produk-produk yang dikeluarkan daripada kilang tersebut berjumlah USD3,646,528;

(b) ganti rugi dipersetujui yang dikenakan penjual mesin-mesin di atas pembatalan tempahan mesin-mesin tersebut berjumlah USD300,000; dan

(c) ganti rugi am dan reputasi nama defendan yang terjejas berjumlah USD300,000.

[10] Jumlah tuntutan balas defendan ialah USD3,946,528 bersama faedah 8% dan juga kos.

[11] Plaintif mengemukakan tiga orang saksi yang terdiri dari:

(a) SP1 — Khoo Tian (penasihat teknikal kepada syarikat plaintif);

(b) SP2 — Ten Yen Wee (arkitek kepada Arkitek Libra); dan

(c) SP3 — Chee Kim Heung (koordinator projek kepada Syarikat KCS Construction Sdn Bhd).

[12] Defendan mengemukakan seorang saksi sahaja:

(a) SD1 — Goh Kim Chon (penolong pengurus besar Syarikat Kenmark Industrial Co (M) Sdn Bhd).

[13] Dokumen-dokumen yang dirujuk iaitu:

(a) A — Ikatan pliding

(b) B — Ikatan dokumen umum dibahagikan kepada tiga bahagian iaitu:

(i) Bahagian A — Dokumen yang dipersetujui sepenuhnya (ms 1–4);

(ii) Bahagian B — Dokumen dipersetujui dan pembuat dokumen dikecualikan tertakluk pada pemeriksaan balas (ms 5–68); dan

(iii) Bahagian C — Dokumen tidak dipersetuju dan pembuat dokumen hendaklah dipanggil (ms 69–145).

(c) C — Pernyataan fakta dipersetujui

(d) E — Pernyataan isu-isu untuk dibicarakan.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[14] Mahkamah mendapati surat bertarikh 22 April 1996 yang dikeluarkan oleh defendan kepada plaintif adalah mengikat kedua-dua pihak. Ia merupakan perjanjian awalan antara kedua-duanya di mana dalam proses melengkapkan perjanjian secara bertulis dengan butiran-butiran lanjut yang akan dipersetujui kedua-dua pihak kemudiannya. Surat bertarikh 22 April 1996 adalah surat award ('surat tersebut') akan projek yang diberikan oleh defendan kepada plaintif. Surat tersebut secara asasnya telah menetapkan terma-terma dan syarat yang perlu dilakukan oleh plaintif dan defendan iaitu:

(a) plaintif akan mereka bentuk kilang dengan keluasan 7,025 sqm(2) dan akan menyempurnakan projek tersebut dalam tempoh empat bulan;

(b) defendan akan memberikan plaintif suatu jaminan bank untuk bayaran jumlah kontrak tersebut;

(c) plaintif akan menyerahkan pelan-pelan kepada pihak-pihak berkuasa yang berkenaan bagi pihak defendan;

(d) bayaran progresif bulanan akan dibayar sehingga 70% jumlah kontrak tersebut. Manakala baki sebanyak 30% akan dibayar dalam masa 14 hari selepas sijil kelayakan diperolehi;

(e) jumlah bayaran kontrak bagi projek tersebut dipersetujui sebanyak RM3,480,000 yang dibahagikan kepada dua bahagian iaitu:

i Yuran reka bentuk dan penyerahan RM238,000

ii Gudang/kilang tersebut RM3,242,000

Jumlah RM3,480,000

(f) plaintif juga dikehendaki menyediakan polisi insuran berisiko bagi kontraktor sebelum memulakan kerja; dan

(g) plaintif dikehendaki meneruskan dengan reka bentuk dan membuat persediaan bagi memulakan kerja dengan seberapa segera. Ini menunjukkan niat defendan bahawa kerja-kerja hendaklah dimulakan dengan seberapa segera sebaik saja surat award diterima oleh plaintif.

[15] Dengan surat award yang diberikan kepada plaintif ini, menunjukkan pihak-pihak telah pun terikat dan mempunyai obligasi dengan perkara-perkara yang perlu dilakukan bagi menyiapkan projek pembinaan kilang defendan. Tiada sebarang syarat diletakkan atau dinyatakan di dalam surat award tesebut bahawa sekiranya plaintif gagal dalam menyedia atau melengkapkan mana-mana dari syarat yang ditetapkan, surat award tersebut akan dibatalkan atau ditarik balik. Ini menunjukkan kedua-dua pihak telahpun memberi komitmen dalam menyempurnakan projek pembinaan kilang defendan dalam tempoh yang singkat iaitu empat bulan.

Adakah plaintif telah bertindak terus atas surat award yang dikeluarkan oleh defendan ini?

[16] Plaintif melalui keterangan SP1 menyatakan tindakan-tindakan yang diambil oleh plaintif dalam memenuhi kehendak surat award tersebut. SP1 adalah penasihat teknikal kepada plaintif. Memandangkan projek defendan adalah bersifat projek dan kontrakor serah kunci ('turnkey contractor'), plaintif yang bertindak sebagai agen kepada defendan bertanggungjawab bagi perkara-perkara berikut:

(a) akan mengendali dan mengurus keseluruhan projek bermula dari tarikh lantikan, peringkat reka bentuk sehingga projek disiapkan sepenuhnya;

(b) bertanggungjawab menyiapkan projek dalam tempoh masa yang ditetapkan mengikut peruntukan pelanggan; dan

(c) memastikan semua arkitek, juru runding dan kontraktor binaan dibayar kerana selaku pengurus kepada projek, plaintif menyelia akan progres projek dan mendapatkan bayaran daripada defendan.

[17] Niat defendan akan penyegeraan projek binaan kilang dibuat oleh plaintif dapat dilihat di dalam surat-surat defendan iaitu:

(a) Surat faks daripada defendan bertarikh 3 Jun 1996 eksh B(B) ms 7–9

adalah dirujuk yang mana kandungan surat tersebut dengan jelasnya mengarahkan plaintif menyiapkan kerja-kerja meskipun secara tersiratnya defendan tahu akan perjanjian bertulis secara rasminya belum lagi ditandatangani dan jaminan bank belum pun disedia dan diberikan oleh defendan kepada plaintif. Saya rujuk kandungan surat defendan di perenggan 4 yang menyatakan:

> 4. Request Mr Khoo to comply with the following terms so that the project can progress smoothly, otherwise the contract agreement shall be terminated.
>
> 4.1 Design drawings for the whole project must be completed on 10/6/1996;
>
> 4.2 The itemised costs for the project must be completed on 10/6/1996;
>
> 4.3 From 1/6/96 till 1/10/96 the construction for the whole project must be completed;
>
> 4.4 Bank Guarantee must be ready within 14 days after the contract is officially signed.

(b) Surat faks dari defendan bertarikh 4 Jun 1996 eksh B(B) ms 19–20 juga menunjukkan defendan mengarahkan kontrak projek hendaklah siap untuk ditandatangani pada 10 Jun 1996.

(c) Surat defendan bertarikh 25 Julai 1996 eksh D39 B(B) ms 56 sekali lagi defendan menegaskan plaintif perlu menyiapkan projek meskipun pada ketika itu defendan tahu kontrak belum lagi ditandatangani.

[18] Daripada kandungan surat-surat tersebut jelas menunjukkan defendan adalah serius dengan projek ini dan ini disahkan oleh keterangan SD1 (rujuk soaljawab No 17 pemeriksaan balas nota keterangan). Oleh yang demikian keterangan SD1 bahawa tempoh empat bulan menyiapkan binaan kilang bermula dari tarikh perjanjian ditandatangani adalah tidak benar kerana surat defendan bertarikh 3 Jun 1996 dengan jelas mengarahkan plaintif menyiapkan bangunan dalam tempoh empat bulan bermula 1 Jun 1996–1 Oktober 1996. Dalam keadaan sedemikian surat award bertarikh 22 April 1996 menjadi asas kepada syarat-syarat kontrak penyiapan bangunan kilang defendan.

[19] Melihat daripada situasi di atas, surat award bertarikh 22 April 1996 menunjukkan pihak-pihak pada mulanya lagi berhasrat menjadikannya sebagai suatu kontrak yang sah dan mengikat pihak-pihak. Jika tidak, plaintif tidak akan menyedia dan menyiapkan lukisan-lukisan yang diperlukan dan tiada dokumen kontrak dapat disediakan. Bertindak dari surat award tersebut dengan tempoh masa yang singkat plaintif pada 29 April 1996 telah melantik Arkitek Libra untuk menyiapkan lukisan-lukisan dan reka bentuk yang diarahkan oleh defendan. Plaintif telah menyediakan, merekabentuk dan

menyempurnakan lukisan-lukisan seni bina untuk projek tersebut yang mana lukisan-lukisan tersebut telah dengan tepatnya dilulus dan ditandatangani oleh Encik James Hwang pengarah urusan defendan pada 18 Mei 1996. SD1 mengesahkan seperti di eksh D35 B(B) ms 68. Surat defendan bertarikh 4 Jun 1996 B(B) ms 20 mengesahkan defendan bersetuju lukisan-lukisan yang ditandatangani oleh Encik Hwang merupakan asas kepada lukisan reka bentuk seni bina projek. Surat defendan bertarikh 25 Julai 1996 (D39 B(B) ms 56) juga tidak menyatakan bahawa defendan tidak bersetuju akan pelan lukisan-lukisan yang dikemukakan oleh plaintif. Sebaliknya dalam surat yang sama di perenggan 6, defendan hanya menyebut plaintif tidak memasukkan pembinaan rumah pengawal sepertimana yang diminta sebelumnya dan meminta pelan tersebut dipinda untuk kelulusan defendan sebelum dikemukakan kepada pihak-pihak berkuasa.

[20] Plaintif sebenarnya telah menyiapkan kesemua lukisan seawal 11 Jun 1996 (rujuk surat plaintif kepada defendan ms 29 B(B)). Melalui surat tersebut defendan juga telah diminta untuk menandatangani pelan-pelan yang telah disiapkan tetapi defendan gagal menandatanganinya. Defendan tidak boleh mengikuti kontrak binaan secara trek biasa di mana semua lukisan dengan butiran terperinci perlu diluluskan terlebih dahulu dan kemudian plaintif menetapkan sebut harga dan selepas itu memanggil tender berbeza dengan kontrak serah kunci di mana plaintif dikehendaki melakukan kesemuanya sekali dari pelan lukisan, reka bentuk, harga dan lain-lain. Memandangkan kesegeraan menyiapkan projek defendan adalah diutamakan, plaintif pada 22 Mei 1996 telah meminta Arkitek Libra menulis kepada pihak Majlis Perbandaran Klang untuk mendapat kelulusan bagi pihak defendan memulakan kerja-kerja projek meskipun kelulusan pelan belum diberikan (lihat P6 ms 98B(C)). Ini disahkan juga oleh keterangan SP2 (rujuk soal jawab No 5 pernyataan saksi SP2).

[21] Plaintif seterusnya telah memasukki kontrak-kontrak dengan subkontraktor-subkontraktor dan pembekal-pembekal untuk membolehkan plaintif menjalankan obligasi-obligasi mereka di bawah perjanjian tersebut bagi memastikan projek tersebut boleh disempurnakan dalam tempoh masa empat bulan. Plaintif pada 12 Jun 1996 telah melantik KCS Construction Sdn Bhd sebagai kontraktor utama bagi menjalankan dan menyiapkan pembinaan projek tersebut. Surat plaintif bertarikh 12 Jun 1996 (P10 ms 113–116B(C)) dirujuk di mana terma-terma dan syarat-syarat penting akan perlantikan KSC sebagai kontraktor utama dinyatakan. Bertindak dari surat lantikan tersebut dengan tempoh masa yang terhad, KCS Construction Sdn Bhd telah membuat persediaan dengan jumlah 36 pekerja-pekerja mahir dan separuh mahir atas 'standby' bagi menjalankan kerja-kerja yang dijadualkan bermula pada 1 Julai 1996. Ini disahkan oleh keterangan SP3 dan surat KCS kepada plaintif bertarikh 17 Jun 1996 (P17-B(C) ms 122).

[22] Bagi memastikan tiada kelewatan berlaku akibat ketidakupayaan mendapatkan bahan binaan mencukupi bagi projek tersebut, plaintif juga telah mendapatkan sebut harga dari pembekal-pembekal bahan binaan iaitu dari Sun-Mix Concrete Sdn Bhd (lihat P13B(C) ms 93–94), All States Trading Co bagi polisi insurans (lihat P14B(C) ms 96–97), Rolform Sdn Bhd untuk bahan aluminium dan insulasi (lihat P15B(C) ms 100–101) dan Wing Tiek Holdings Bhd bagi bahan besi (lihat P16B(C) ms 119). Tindakan-tindakan plaintif di atas menunjukkan plaintif telah mengambil tindakan-tindakan wajar dan perlu bagi memastikan pembinaan projek tersebut dapat dijalankan tanpa sebarang kelewatan. Setelah lukisan-lukisan yang perlu disiapkan oleh Arkitek Libra, plaintif telah mengarahkan peguamcaranya menyediakan kontrak rasmi bertulis yang dikenali sebagai 'contract document' mengandungi dua bahagian iaitu P4 dan P5 dan ini disahkan oleh SP2.

[23] Defendan tidak pernah mempertikaikan nyataan-nyataan plaintif di perenggan 1 dan 2 surat plaintif kepada defendan bertarikh 4 Jun 1996 (lihat ms 16B(B)) yang mana menunjukkan pihak-pihak telahpun mencapai persetujuan sebelum surat bertarikh 22 April 1996 dikeluarkan kepada plaintif. Saya rujuk petikan kandungan surat tersebut yang menyatakan:

> 1. Before your company issued the letter of offer (22/4/1996), I have already submitted a copy of the outline design drawing. The area of the factory is 7,025 meter square. You have also informed me all the present facilities in the surrounding of the factory.
> 2. According to the information given by you, I have supplied a list of cost estimate and have negotiated 3 times with your Managing Director about all details and cost and have finally reached an agreement. Your company issued the letter of offer on 22/4/1996.

[24] Begitu juga dengan surat plaintif bertarikh 8 Julai 1996 di ms 50B(B) perenggan 9 yang tidak dipertikaikan oleh defendan. Perlakuan dan tindakan-tindakan plaintif dan surat-menyurat di antara plaintif dan defendan menunjukkan bahawa surat award bertarikh 22 April 1996 adalah merupakan suatu persetujuan akan perjanjian dengan terma-terma yang diperlukan bagi projek yang diberikan kepada plaintif oleh defendan. Ia adalah mengikat pihak-pihak. Dakwaan SD1 bahawa tiada kontrak diwujudkan kerana tiada kontrak bertulis ditandatangani maka itu apa-apa yang telah dibuat oleh plaintif tidak mengikat defendan dan tidak akan membayar walau sesen pun bagi semua kerja-kerja yang telah dilakukan atas arahan defendan adalah keterlaluan dan prinsip undang-undang kontrak tidak sedemikian. SD1 secara peribadi membuat anggapan bahawa surat bertarikh 22 April 1996 adalah berupa *letter of intent* (surat niat) sahaja yang mana ia bertentangan dengan pernyataan pembelaan defendan di perenggan

1 merujuk surat tersebut sebagai 'surat award tersebut'. Maka itu dakwaan SD1 bahawa ia hanya berupa 'letter of intent' menunjukkan cubaan defendan untuk mengelak diri daripada terikat dengan sebarang komitmen dan persetujuan yang telah dicapai oleh kedua-dua pihak pada 22 April 1996. Saya menerimapakai penghakiman Hakim Gopal Sri Ram di dalam kes *Charles Grenier Sdn Bhd v Lau Wing Hong* [1996] 3 MLJ 327; [1996] 3 AMR 3533, di ms 3543 (MP) yang menjelaskan:

> *An agreement to make an agreement does not result in a contract. It is for the court in each case to construe the correspondence exchanged between the parties and to say whether that is the result intended by the parties. If the court reaches an opposite conclusion, then there is an enforceable contract*. Unless the approach we have stated is adopted, a party to a contract who, after having concluded his bargain, entertains doubts as to the wisdom of the transaction may be in the unfairly advantageous position to invent all sorts of imaginary terms upon which disagreement may be expressed when the more formal document is being prepared in order to escape from his solemn promise. Businessman would find the law to be a huge loop-hole and commerce would come to a virtual standstill.

[25] Surat-menyurat defendan bertarikh 22 April 1996 (ms 1–4 B(A)), 4 Jun 1996 (ms 19–20), 2 Julai 1996 (ms 36–37), 25 Julai 1996 (ms 56), 29 Julai 1996 (D29, ms 127) dan surat-surat plaintif kepada defendan bertarikh 10 Mei 1996 (P1 ms 95B(C)), 23 Mei 1996 (P2 ms 99 B(C)), 28 Mei 1996 (ms 6B(B)), 3 Jun 1996 (ms 7–9B(B)), 4 Jun 1996 (ms 10–11B(B)), 10 Jun 1996 (ms 21–28B(B)), 11 Jun 1996 (ms 29B(B)), 26 Jun 1996 (ms 33B(B)), 1 Julai 1996 (ms 34–35B(B)), 2 Julai 1996 (ms 36B(B)), 8 Julai 1996 (ms 40–41B(B)) dan 26 Julai 1996 (ms 57–59B(B)) sudah cukup menunjukkan ia adalah hasil dari niat dan hasrat sebenar plaintif dan defendan daripada surat award bertarikh 22 April 1996. Adalah juga benar bahawa ketika pihak-pihak dalam proses melaksanakan kontrak projek tersebut, kedua-dua pihak masih meneruskan perbincangan mengenai cara-cara bayaran, variasi ke atas rekabentuk-rekabentuk dan kawasan dan kerja-kerja tambahan seperti keperluan rumah pengawal dan tandas. Ini tidak bermaksud bahawa tiada kewujudan kontrak yang mengikat kedua-dua pihak. Sekali lagi saya merujuk kepada penghakiman YA Hakim Gopal Sri Ram di dalam kes *Charles Grenier Sdn Bhd v Lau Wing Hong* di ms 626 perenggan 5 bahagian *Held* yang menyentuh akan maksud 'open contract' yang dihuraikan:

> Held
>
> [5] The parties to the transaction, the property, the price, and the essential terms have all been identified with sufficient clarity. Such an agreement is commonly termed as an 'open contract'. It is enforceable as if it was embodied in a document with all the attendant solemnity. And in order to give effect, the law will, acting out of necessity, imply terms into the contract for sale in order to make it work.

[26] Keadaannya sama seperti di dalam kes plaintif ini di mana surat award bertarikh 22 April 1996 telahpun secara ringkasnya menetapkan terma-terma bagi melaksanakan projek yang diberikan kepada plaintif oleh defendan. Butiran terperinci akan terma-terma yang dipersetujui akan disemadikan kemudian dalam suatu dokumen dengan kesemua perkara yang wajib yang lebih dikenali sebagai 'perjanjian'. Oleh yang demikian adalah amat menghairankan pada peringkat ini bila mana SD1 bersetuju dengan semua arahan kerja kepada plaintif tetapi pada masa yang sama menidakkan akan kewujudan niat kedua-dua pihak akan projek defendan apabila menjadikan perjanjian bertulis sahaja sebagai asas kepada apa-apa kontrak yang boleh mengikat plaintif dan defendan. Surat award bertarikh 22 April 1996 yang dikatakan sebagai surat niat oleh SD1 juga tidak boleh berdiri dengan sendirinya sebagai surat niat kerana surat tersebut tidak menyebut bahawa terma-terma yang dipersetuiui *tertakluk kepada kontrak atau tertakluk kepada persiapan dan kelulusan suatu kontrak rasmi*.

[27] Saya merujuk kepada keputusan *Lim Keng Siong & Anor v Yeo Ah Tee* [1983] 2 MLJ 39 (MP) Wan Yahya H, di dalam penghakimannya menjelaskan akan kedudukan suatu kontrak dibuat tertakluk kepada kontrak iaitu:

> *Held*, on the evidence and the exhibits in this case it was the intention of the parties to come to a definite and complete agreement on the subject of the sale and the mere fact that a written agreement had to be drawn up and executed by them did not necessarily mean that there was no legally binding and enforceable agreement.

[28] Kes *Air Hitam Tin Dredging Malaysia Bhd v YC Chin Enterprise Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 754 (MA), penghakiman Edgar Joseph Jr HMA juga menjelaskan akan kedudukan suatu kontrak dibuat tertakluk kepada kontrak iaitu:

> *Held (2)* Merely because the parties contemplate the preparation of a formal contract, that would not prevent a binding contract from coming into existence before the formal contract is signed. However when an arrangement is made 'subject to contract' or subject to the preparation and approval of a formal contract', it will generally be construed to mean that the parties are still negotiating and do not intent to be bound until a formal contract is exchanged.

[29] Di dalam kes plaintif ini surat award bertarikh 22 April 1996 yang diberikan kepada plaintif menunjukkan akan kewujudan suatu kontrak yang mengikat pihak-pihak sebelum kontrak rasmi itu ditandatangani. Ini dapat dilihat di perenggan 6 surat award tersebut yang menyebut:

> 6. Kindly proceed the design and arrange to commence the work as soon as possible.

[30] Surat plaintif bertarikh 4 Jun 1996 ms 10–11 Ikatan B(B) juga menyebut akan status surat award bertarikh 22 April 1996 iaitu:

> I shall instruct my solicitors to let me have a copy of the formal agreement for your perusal before June 10,1996. As agreed, the terms of the letter of offer shall be the essence of the agreement.

[31] Melihat dari kandungan surat award ini saya berpendapat ia tidak tergolong di bawah maksud 'tertakluk kepada kontrak' tetapi wujudnya suatu kontrak yang mengikat pihak-pihak sebelum kontrak rasmi itu ditandatangani.

Adakah defendan juga telah melaksanakan obligasi-obligasinya dalam melaksanakan surat award bertarikh 22 April 1996?

[32] Saya rujuk perenggan 4 surat award tersebut di mana plaintif dikehendaki menyerahkan pelan-pelan kepada pihak-pihak berkuasa yang berkenaan bagi pihak defendan. Plaintif telah menyiapkan lukisan pelan-pelan yang perlu dikemukakan kepada pihak berkuasa dan bagi tujuan penyerahan tersebut plaintif memerlukan resit cukai tanah bagi tahun 1996 untuk tujuan kelulusan. Defendan gagal membekalkan resit cukai tanah yang diminta meskipun beberapa surat peringatan dihantar kepada defendan meminta akan perkara yang sama. Surat-surat peringatan tersebut dirujuk bertarikh 10 Mei 1996 (P1 ms 95B(C)), 23 Mei 1996 (P2 ms 99B(C)), 4 Jun 1996 (ms 12–18B(B)), 11 Jun 1996 (ms 29B(B)), 3 Julai 1996, (ms 30B(B)), 10 Julai 1996 (ms 30B(B)) dan 22 Julai 1996 (ms 30B(B)).

[33] Defendan gagal mengemukakan surat pelepasan daripada PKNS yang mengesahkan defendan sebagai tuan punya berdaftar tanah di mana projek tersebut akan dibina. Surat pelepasan PKNS ini juga diperlukan untuk dikemukakan bersama-sama lukisan pelan-pelan untuk tujuan kelulusan pihak berkuasa tempatan. Surat-surat peringatan yang sama bertarikh 23 Mei 1996 (P2 ms 99B(C)), 4 Jun 1996 (ms 12–18B(B)), 11 Jun 1996 (ms 29B(B)), 3 Julai 1996, 10 Julai 1996 dan 22 Julai 1996 (ms 30B(B)) telah dihantar kepada defendan tetapi tiada tindakan diambil oleh defendan akan perkara tersebut.

[34] Defendan gagal dan enggan menandatangani dan meluluskan lukisan-lukisan yang hendak dikemukakan kepada pihak berkuasa tempatan. Surat-surat peringatan yang sama juga telah dihantar kepada defendan iaitu bertarikh 28 Mei 1996 (ms 6B(B)), 4 Jun 1996 (ms 12–18B(B)), 11 Jun 1996 (ms 29B(B)), 3 Julai 1996, 10 Julai 1996 dan 22 Julai 1996 (ms 30B(B)). Defendan hanya pada 18 Mei 1996 melalui pengarah urusannya iaitu Encik James Hwang meluluskan lukisan permulaan bagi projek tersebut (rujuk D35 ms 68B(B)).

[35] Kegagalan defendan memenuhi obligasi di para (a), (b) dan (c) di atas bukan sahaja melengahkan lagi proses kelulusan oleh pihak berkuasa tempatan tetapi juga dengan sendirinya sengaja melengah-lengahkan akan perlaksanaan kerja-kerja projek tersebut. Kegagalan dan keengganan defendan memenuhi permintaan plaintif yang berupa keperluan dalam kelancaran projek tersebut bukan sahaja menyukarkan plaintif meneruskan pembinaan projek tersebut dengan segera seperti yang dipersetujui tetapi juga terjumlah kepada tidak menepati akan janji-janji yang telah dibuat oleh defendan sepertimana surat award bertarikh 22 April 1996. Alasan SD1 bahawa defendan tidak melanggar atau memecahi mana-mana kontrak kerana tiada perjanjian disediakan adalah tidak berasas dan itu bukanlah niat pihak-pihak semasa defendan mengeluarkan surat award kepada plantif.

[36] Defendan di dalam keterangan SD1 telah membangkitkan perkara-perkara yang dikatakan tidak dipatuhi oleh plaintif seperti mana permintaan dan arahan defendan. Defendan telah menjadikan alasan kegagalan plaintif memenuhi keperluan defendan sebagai alasan untuk menamatkan perjanjian projek tersebut. Persoalannya ialah adakah perkara-perkara yang dibangkitkan oleh defendan menjustifikasikan defendan untuk memberi alasan untuk tidak mahu menandatangani kontrak yang telah disediakan dan menamatkannya. Saya merujuk kepada keterangan SD1 yang menyatakan kontrak tidak boleh diteruskan disebabkan dua perkara iaitu:

(a) kegagalan plaintif mengemukakan bil kuantiti; dan

(b) membina rumah pengawal.

[37] SD1 di dalam keterangannya mengesahkan surat award bertarikh 22 April 1996 tidak menyatakan akan keperluan 'bills of quantity' kerana kontrak adalah 'lump sum contract'. Surat defendan bertarikh 2 Julai 1996 (ms 36B(B)) juga tidak menyatakan bahawa 'bills of quantity' diperlukan.

[38] SD1 juga bersetuju bahawa tiada dalam mana-mana surat menyurat antara defendan dan plaintif menyatakan bahawa rumah pengawal merupakan sebahagian daripada reka bentuk asal. Ini dapat dilihat di dalam soal jawab pemeriksaan balas SD1 soalan No 75 dan 76 nota prosiding mahkamah iaitu:

75. Q: You agree that the Plaintiff is not responsible for the existing guard house.

A: Yes

76. Q: See page 49 Bundle B.

Fencing and security room. Can you confirm that the Defendant had never in their correspondence to the Plaintiff stated that their guard house is part of the original design

A: Yes, not in writing.

[39] Plaintif juga melalui surat bertarikh 26 Julai 1996 (ms 567–59B(B)) telah memaklumkan defendan akan kedudukan plaintif berhubung bil kuantiti dan rumah pengawal tetapi tidak dibantah oleh defendan.

[40] Selain dari dua alasan di atas SD1 juga membangkitkan persoalan-persoalan mengenai spesifikasi bahan binaan yang hendak digunakan di dalam projek tersebut. Defendan pada 3 Jun 1996 (ms 7–9B(B)) dengan secara tidak munasabahnya meminta plaintif menyediakan 'itemised costs' bagi keseluruhan projek. Pada 10 Jun 1996 (ms 21–28B(B)) plaintif telah mengemukakan pecahan kos bagi projek tersebut sepertimana yang ditetapkan pada asalnya dan kerja-kerja tambahan yang diminta oleh defendan.

[41] Defendan juga telah mendesak plaintif membuat beberapa perubahan ke atas projek tersebut tanpa sebarang bayaran meskipun projek tersebut telah dipersetujui atas 'lump sum basis' berdasar pada spesifikasi asal iaitu:

(a) plaintif membina tandas perempuan dan lelaki meskipun ianya tidak dinyatakan di dalam surat award bertarikh 22 April 1996;

(b) pendawaian perlu diganti untuk menampung penggunaan elektrik sebanyak 1000amps meskipun spesifikasi asal adalah 700amps; dan

(c) plaintif membina pagar dan rumah pengawal meskipun tidak dinyatakan di dalam surat award bertarikh 22 April 1996.

[42] Plaintif telah mempertimbang dan melaksanakan segala kemahuan defendan. Namun begitu defendan masih enggan dan gagal menyempurnakan dokumen kontrak yang telah disediakan (lihat P4 dan P5). Pada 1 Julai 1996 defendan masih belum menandatangani dokumen kontrak. Ini dapat dilihat melalui surat peguamcara plaintif kepada peguamcara defendan bertarikh 1 Julai 1996 (ms 34–35B(B)) yang meminta pengesahan tarikh untuk menandatangani dokumen kontrak. Keengganan defendan berbuat demikian terjumlah kepada penolakan akan perjanjian surat award bertarikh 22 April 1996.

NIAT SEBENAR DEFENDAN KE ATAS SURAT AWARD BERTARIKH 22 APRIL 1996

Adakah keterangan SD1 mencerminkan niat sebenar defendan terhadap surat award bertarikh 22 April 1996 ataupun ia hanya sekadar surat niat yang dinyatakan oleh SD1.

[43] Keterangan pemeriksaan balas SD1 menunjukkan SD1 bersetuju:

(a) telah memberi jadual ketat kepada plaintif untuk membina gudang/kilang defendan;

(b) meminta plaintif menyiapkan kerja-kerja arkitek dan lukisan pelan kerja pada 30 Mei 1996;

(c) plaintif dikehendaki menyiapkan lukisan rekabentuk bagi semua projek pada 10 Jun 1996;

(d) meletak syarat ketat kepada plaintif untuk menyiapkan projek pada 1 Oktober 1996 iaitu dalam tempoh empat bulan;

(e) bersetuju projek tersebut adalah 'fast track project'. Maka sebab itu SD1 setuju dengan isi kandungan surat di ms 8B(B) para 4 yang menyebut jika kilang gagal disiapkan dalam tempoh masa maka kontrak akan ditamatkan;

(f) defendan setuju jika projek disiapkan melebihi empat bulan, defendan akan menuntut 'liquidated damages';

(g) defenfan tidak setuju dengan tindakan plaintif melantik pihak ketiga untuk menyiapkan projek dalam tempoh empat bulan. Namun begitu SD1 mengesahkan bahawa defendan tahu plaintif perlu melantik pihak ketiga untuk mengemukakan pelan. Defendan juga tidak terkejut dengan perlantikan kontraktor pihak ketiga untuk projek tersebut;

(h) defendan juga tidak menafikan bahawa defendan sememangnya tidak memberitahu plaintif bahawa plaintif tidak perlu melantik kontraktor pihak ketiga;

(i) defendan bersetuju bahawa luas kawasan binaan adalah 7,025sqm dan juga bersetuju luas kawasan telah meningkat kepada 7,780sqm ini adalah atas permintaan defendan. Maka dengan itu adalah munasabah harga kontrak 'lump sum' seperti di dalam surat award berjumlah RM3,480,000 akan meningkat (rujuk soalan No 60 pemeriksaan balas SD1);

(j) apabila SD1 ditanya sama ada ada menerima surat bertarikh 10 Jun 1996 (ms 21B(B)) mengenai senarai pecahan kos dan senarai pecahan kos bagi kerja-kerja tambahan daripada plaintif, SD1 menjawab tidak menerimanya meskipun surat tersebut tercatat akan akuan terima telah dibuat oleh defendan. Ini menunjukkan SD1 telah tidak bercakap benar;

(k) defendan tidak puas hati dengan lukisan yang diberikan oleh plaintif dan plaintif juga tidak memberitahu defendan akan nama perunding. Surat award 22 April 1996 tidak menyebut akan keperluan plaintif memberitahu nama perunding dan melalui surat bertarikh 26 Julai

1996 (ms 57–59B(B)) plaintif memberi penjelasan akan semua ketidakpuasan defendan. Sekali lagi defendan tidak menjawab surat berkenaan;

(l) SD1 membangkitkan alasan-alasan yang remeh untuk menunjukkan ketidakpuasan hati terhadap Defendan seperti pecahan kos yang diberikan oleh plaintif bukanlah seperti yang defendan mahukan. Alasan defendan berkata demikian adalah kerana fakta kerja lebih masa berjumah RM200,000 tidak dinyatakan, spesifikasi dan jenis bahan 'finishes' tidak dimasukkan dan disebut seperti jumlah RM3,480,000. Defendan hanya tidak bersetuju dengan rekabentuk sahaja dan bukan seperti yang dinyatakan (lihat ms 36B(B)).

(m) SD1 juga mengesahkan tujuan bil kuantiti diperlukan adalah untuk tujuan insurans sahaja. SD1 juga mengaku plaintif telah membekalkan pelan sistem saliran peparitan;

(n) SD1 tahu plaintif terpaksa menyediakan lukisan-lukisan atas dasar kesegeraan, mengemukakan 'itemized costs'. Plaintif telah membelanjakan masa dan wang untuk melengkapkan semua keperluan defendan dan pada masa yang sama SD1 menyatakan plaintif tidak layak dibayar satu sen pun; dan

(o) SD1 juga seterusnya menyatakan defendan tidak melanggar atau memecahi apa-apa kontrak sebab tiada perjanjian dan kegagalan perbincangan bukan disebabkan defendan tetapi oleh plaintif. SD1 hanya menyatakan isu di dalam kes ini ialah apabila plaintif gagal mengambil pertimbangan keperluan-keperluan defendan. Plaintif telah menjawab akan dakwaan defendan melalui surat bertarikh 2 Julai 1996 (ms 38B(B)) dan 26 Julai 1996 (ms 57–59B(B)).

[44] Keterangan-keterangan saksi yang ada jelas membuktikan bahawa wujudnya suatu kontrak yang mengikat kedua-dua pihak. Keterangan saksi-saksi plaintif telah menyokong akan pengataan plaintif bahawa tindakan-tindakan defendan telah menjurus kepada penolakan akan kontrak yang telah dijanjikan oleh defendan kepada plaintif melalui surat award bertarikh 22 April 1996 bila mana defendan telah secara salah gagal memberi arahan kepada plaintif untuk meneruskan projek tersebut. Malah defendan dengan sengajanya enggan menandatangani lukisan-lukisan yang diperlukan untuk dikemukakan kepada pihak berkuasa (lihat ms 35B(B)). Defendan juga tanpa alasan yang munasabah enggan melaksanakan dokumen kontrak projek yang telah dijanjikan. Dengan penolakan-penolakan defendan sedemikian maka plaintif telah melaksanakan dengan betul haknya menerima akan penolakan defendan tersebut dan menamatkan kontrak dan menuntut

ganti rugi yang sewajarnya daripada defendan.

GANTI RUGI

[45] Apakah ganti rugi-ganti rugi yang plaintif berhak akibat dari kegagalan defendan menyempurnakan obligasi-obligasi mereka di dalam melaksana dan menyempurnakan kontrak yang telah sedia wujud yang telah diawardkan kepada plaintif pada 22 April 1996. Defendan tidak wajar dibenarkan terlepas dari sebarang liabiliti hanya dengan surat mereka bertarikh 2 Julai 1996 (lihat ms 36B(B)). Saya berpendapat pihak-pihak telahpun sedar dan mengetahui akan kesan dan akibat-akibat daripada perjanjian yang mereka persetujui sebaik saja surat award bertarikh 22 April 1996 dikeluarkan. Lanjutan daripada surat award bertarikh 22 April 1996 tersebut bukan saja menyebabkan plaintif terikat dengan obligasi-obligasi yang perlu dipenuhi atas permintaan defendan dalan jangkamasa yang amat singkat tetapi juga telah mengeluarkan perbelanjaan bagi memenuhi keperluan-keperluan yang diminta. Adalah tidak adil apabila defendan yang telah bersetuju dengan terma-terma perjanjian kemudiannya meninggalkannya begitu saja hanya kerana plaintif tidak dapat memenuhi kehendak-kehendaknya dan berpaling kepada plaintif dengan menyatakan tiada perjanjian dibuat maka plaintif tidak layak dibayar walau sesen pun. Jika mahkamah mengambil pendekatan yang sedemikian maka industri pembinaan khususnya yang melibatkan projek-projek berbentuk 'serah kunci turnkey' akan terbantut kerana pihak-pihak takut untuk melibatkan diri mereka jika pada akhirnya nanti satu pihak terpaksa menanggung segala kerugian akibat dari keengganan pihak satu lagi menghargai persetujuan-persetujuan yang telah dicapai.

[46] Di dalam kes ini peguam plaintif di dalam penghujahan bertulisnya telah memohon ganti rugi-ganti rugi seperti berikut diberi pertimbangan oleh mahkamah ini akibat dari pemecahan surat award bertarikh 22 April 1996 iaitu:

(a) Kehilangan keuntungan	RM1,050,466.53
(b) Fee arkitek	RM200,027.10
(c) Bayaran kepada KCS Construction Sdn Bhd	RM262,555.60
Jumlah tuntutan	RM1,579,049.23

[47] Seksyen 74 Akta Kontrak 1950 memberi peruntukan kepada plaintif akan pampasan bagi kehilangan dan kerugian atas pemecahan kontrak dan plaintif perlu membuktikan sama ada kerugian-kerugian yang dinyatakan di atas dialami oleh plaintif.

(a) *Kehilangan keuntungan — RM1,050,466.53*

Dalam membuat anggaran kerugian atau kerosakan akibat daripada pemecahan kontrak, mahkamah mengambil pendekatan akan remedi yang patut diberikan kepada segala kesusahan yang dialami disebabkan kegagalan pihak yang satu lagi melaksanakan kontrak tersebut. Di dalam kes plaintif ini, dalam urusniaga industri binaan, pemberian projek bernilai RM3,480,000 oleh defendan kepada plaintif secara nyatanya memberi peluang keuntungan kepada plaintif. Dengan penamatan kontrak secara salah oleh defendan, ia bukan saja menyebabkan kesusahan kepada plaintif tetapi juga kerugian-kerugian perbelanjaan lain yang dialami oleh plaintif. Surat award bertarikh 22 April 1996 telah menetapkan cara bayaran kepada plaintif iaitu bayaran berperingkat sehingga 70% dari jumlah kontrak dan baki 30% dibayar dalam tempoh 14 hari selepas sijil kelayakan diperolehi.

(b) *Bayaran fee arkitek*

(i) Surat award bertarikh 22 April 1996 menetapkan bahawa bayaran bagi rekabentuk dan penyerahan adalah RM238,000. Saya rujuk keterangan SP2 yang mengesahkan akan perlantikan Arkitek Libra oleh plaintif sebagai arkitek kepada projek defendan. Arkitek Libra telah dilantik oleh plaintif pada 29 April 1996 dan mengesahkan bayaran *fee professional* berjumlah RM238,000 adalah berdasar pada luasnya lantai iaitu 7,025sqm (lihat P4A ms 91B(C) para 6) yang dikira secara asas pro rata. SP2 menyatakan bayaran fee yang dikenakan adalah seperti yang ditetapkan oleh Lembaga Arkitek Malaysia iaitu:

(1) 15% apabila siapnya Schematic Design Phase;

(2) 30% apabila siapnya Design Development Phase;

(3) 25% apabila siapnya Contract Document Phase; dan

(4) 30% apabila siapnya Contract Implementation and Management Phase.

(ii) SP2 mengesahkan telah menyiapkan kerja-kerja seperti di paras (1), (2) dan (3) di atas. Berdasar pada penyiapan kerja-kerja tersebut SP2 telah terus menyediakan dokumen kontrak iaitu P4 dan P5. Bagi memastikan defendan boleh memulakan kerja sebelum pelan diluluskan, SP2 telah menulis kepada Speaker Dewan Undangan Negeri Selangor untuk menyokong permohonan defendan (P6 ms 98B(C) dirujuk). SP2 mengesahkan telah menyiapkan 70% kerja dan jumlah fee yang perlu dibayar pada SP2 ialah RM166,000. SP2 juga menyatakan kerja-kerja tambahan mengikut luasnya kawasan lantai. Pertambahan caj yang dikenakan ialah RM19,613.22.

(iii) Bagi maksud menyiapkan 70% kerja-kerja yang dinyatakan oleh

SP2, SP2 juga telah melantik CK Engineers & Associates sebagai jurutera untuk kejuruteraan civil dan struktur dan bayaran yang dikenakan adalah RM13,360 (P7 ms 102B(C)). SP2 juga menuntut bayaran pelbagai berjumlah RM453.88. Jumlah bayaran kepada Arkitek Libra adalah RM200,027.10.

(iv) SP2 seterusnya memberitahu mahkamah bahawa pada 31 Oktober 1996 plaintif telah memberitahu SP2 bahawa defendan enggan menandatangani kontrak dan plaintif telahpun menerima penolakan defendan dan mengaku tidak meneruskan kerja-kerja 30% bagi pelaksanaan kontrak dan fasa pengurusan. SP2 juga mengesahkan ada meminta bayaran daripada defendan (lihat P32 ms 141B(C)). Keterangan SD1 menyatakan bahawa disebabkan SP2 tiada ikatan kontrak dengan defendan maka SP2 tidak boleh menuntut daripada defendan adalah tidak berasas. Ini adalah kerana SD1 tidak menafikan bahawa SP1 boleh melantik kontraktor dan pihak ketiga untuk membuat kerja-kerja defendan. Dengan lantikan-lantikan tersebut sudah pasti wujudnya hubungan kontrak antara SP1 dan pihak-pihak ketiga dan kontraktor. Sekiranya defendan tidak menamatkan kontrak, SP2 yakin akan memperoleh jangkaan keuntungan daripada projek tersebut.

(c) *Bayaran kepada KCS*

SP3 dilantik oleh KCS sebagai koordinator projek dan KCS telah dilantik oleh plaintif sebagai kontraktor utama. Arahan plaintif kepada KCS adalah memulakan kerja pada 1 Julai 1996 dan mestilah siap pada 1 Oktober 1996. Nilai kerja bagi kerja siap ialah RM2,303,093.62 (lihat P10 ms 113–118B(C)). SP2 juga telah dijanjikan dengan jaminan keuntungan bagi projek ini. Apabila ditanya mengenai jaminan keuntungan, SP3 menjelaskan KCS hanya menerima lantikan jika ada jaminan keuntungan. Ini adalah kerana:

(i) perlu menyiapkan kerja dalam jangka waktu singkat;

(ii) menyiapkan kerja dalam tempoh masa adalah keutamaan di dalam projek ini;

(iii) perlu menggunakan jumlah tenaga kerja yang besar untuk menyiapkan kerja; dan

(iv) perlu membayar LAD jika kerja tidak disiapkan dalam tempoh tiga bulan.

[48] Meskipun KCS belum memulakan kerja lagi tetapi KCS telahpun dijanjikan jaminan keuntungan jika projek berjalan dengan lancar. Jika defendan tidak menamatkan kontrak, plaintif masih perlu membayar KCS. Faktor masa bagi penyiapan kilang defendan telah menjadikan pihak-pihak

yang terlibat di dalam projek ini bersedia mengambil risiko yang tinggi dengan jumlah perbelanjaan yang tinggi. Ini menunjukkan plaintif adalah serius dalam kontrak yang diawardkan kepada mereka. Maka itu nyataan SD1 bahawa plaintif dengan sengaja enggan berunding dengan defendan dalam memenuhi kehendak defendan adalah tidak munasabah. Ini dijawab oleh peguamcara plaintif di dalam surat mereka bertarikh 2 Julai 1996 (ms 38–39B(B)). Malah plaintif di dalam surat tersebut memberitahu defendan bahawa mereka telahpun melaksanakan semua kerja yang diperlukan oleh defendan dan tidak dapat meneruskan kerja-kerja selanjutnya melainkan defendan melaksanakan obligasi mereka sepertimana surat award tersebut.

[49] Defendan juga gagal menunjukkan bahawa perjanjian yang dimasuki antara plaintif dengan pihak ketiga bagi maksud projek defendan ini adalah tidak sah dan salah di sisi undang-undang. Malah surat plaintif bertarikh 8 Julai 1996 (ms 40–41B(B)) menjelaskan disebabkan defendan meletakkan faktor masa untuk menyiapkan projek dalam tempoh yang singkat jika tidak kontrak akan ditamatkan maka plaintif tiada pilihan membuat pesanan bahan binaan dari pembekal, melantik subkontraktor dan memasuki perjanjian dengan mereka. Dalam keadaan semua ini adakah defendan sekarang menyatakan kepada mahkamah bahawa plaintif tidak berhak atas sebarang bayaran dan defendan pula diberi perkhidmatan percuma. Oleh yang demikian sejumlah RM262,666.60 keuntungan yang dijamin sekiranya kontrak ditamatkan wajarlah dibayar kepada KCS. Keseluruhan kerugian yang wajar dibayar oleh defendan akibat pemecahan perjanjian dirumuskan seperti berikut:

(a) Kerugian keuntungan	RM1,050,466.53
(b) Fee arkitek	RM200,027.10
(c) Bayaran kepada KSC	RM262,555.60
Jumlah	RM1,579,049.23

[50] Peguamcara plaintif di dalam hujahannya telah tidak meneruskan tuntutan plaintif bagi caj menunggu berjumlah RM216,000 dan mengeluarkan tuntutan bayaran pada Arkitek Libra berjumlah RM34,000 dan bayaran kepada CK Engineering & Associates berjumlah RM32,000.

[51] SD1 mengesahkan di dalam soal jawab SD1 No 56 pemeriksaan utama bahawa defendan tidak berhasrat meneruskan tuntutan balas mereka terhadap plaintif sepertimana di pernyataan tuntutan balas defendan atas alasan ianya sukar untuk ditentukan akan jumlah kuantum yang sepatutnya dituntut.

[52] Berdasar kepada keterangan saksi dan dokumen yang dikemukakan,

mahkamah membenarkan ganti rugi sejumlah RM1,579,049.23 dibayar kepada plaintif oleh defendan dengan kadar faedah 8% dari tarikh writ difailkan iaitu 14 Januari 1997 hingga penyelesaian penuh. Kos tindakan ini ditaksirkan. Memandangkan SD1 tidak berhasrat meneruskan tuntutan balasnya ketika kes dibicarakan dan menarik balik tuntutannya di peringkat perbicaraan, mahkamah juga membenarkan kos bagi tuntutan balas ini ditaksir dan dibayar kepada plaintif.

Tuntutan plaintif dibenarkan.

Dilaporkan oleh Mashrifah Ravendran